

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 07/2020**

*Contrato Administrativo que fazem entre si de um lado o CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA – CRO/MT e do outro a empresa MARIÂNGELA RAMPELOTTO DOS SANTOS.*

O CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA – CRO/MT, autarquia federal, inscrita no CNPJ/MF nº 03.482.916/0001-13, com sede administrativa na Rua 05, Quadra 12, Lote 07, Setor A, Centro Político Administrativo, Cuiabá – MT – CEP 78.049-035, e-mail [cromt@cromt.org.br](mailto:cromt@cromt.org.br), neste ato representado por seu Presidente **Sr Sandro Marco Stefanini de Almeida**, brasileiro, casado, cirurgião-dentista, inscrito no CROMT sob o nº 2127, portador da cédula de identidade nº 609767 SSP/MT e do CPF/MF nº 405.724.551-00, Tesoureiro **Sr. Roberto Maia de Almeida**, brasileiro, casado, cirurgião-dentista, inscrito no CRO/MT sob o nº 2147, portador do RG nº 808394 SSP/MT e do CPF/MF nº 569.809.291-20, e o Secretário **Sr. José de Figueiredo Loureiro Júnior**, brasileiro, solteiro, cirurgião-dentista, inscrito no CROMT sob o nº 2351, portador da cédula de identidade nº 850396 SSP/MT e do CPF/MF nº 594535161-04, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO/CONTRATANTE**, e do outro lado, **Sra. Mariângela Rampelotto dos Santos**, brasileira, casada, agricultora, portadora da cédula de identidade RG nº 3022756074 SSP/RS e inscrita no CPF/MF nº 429.150.400-44, com endereço comercial na Rua Otavio Pitaluga, nº. 692, centro, Ed. Acir, sala 204, Rondonópolis-MT, doravante denominado **LOCADOR/CONTRATADO**, em observância às disposições da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Dispensa de Licitação nº.º 07/2020**, de acordo com o art. 24, x, da Lei n.8.666/93, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

- 1.1. O Presente Termo de Contrato tem como objeto a locação de sala nº 304, situado na Rua Dom Pedro II, nº 821, 3.º Andar, Sala 304, Centro, Rondonópolis-MT.
- 1.2. A finalidade da locação é uso comercial do imóvel para instalação e funcionamento da Delegacia de Rondonópolis desde 2007.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO**

- 2.1. O presente Contrato terá validade pelo prazo de 12 (doze) meses, iniciando-se em 03/02/2020 e terminando em 04/02/2021, podendo, justificadamente ser prorrogado, no interesse das partes, até o máximo permitido em lei.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL**

- 3.1. O valor mensal da locação correspondem à somatória do aluguel de R\$ 630,00 (seiscentos e trinta reais) e da taxa de condomínio de R\$ 70,00 (setenta reais), perfazendo um total de R\$ 700,00 (setecentos reais).
- 3.2. O aluguel será reajustado na menor periodicidade fixada em lei - atualmente doze meses - na exata proporção da variação do IGP-M/FGV.





3.3. O preço acordado poderá sofrer reajuste, mediante antecedente comunicação e acordo entre as partes, não podendo exceder o limite previsto na Lei 8.666/93, art.65, por meio de aditivo contratual.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DO ENCARGO**

4.1. Além do aluguel, pagará o LOCATÁRIO, nas épocas próprias o imposto predial, tarifas, taxas de água, de energia elétrica, de esgoto, de incêndio, de manutenção e conservação, cotas de condomínio, e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

4.2. O IPTU, será pago ao LOCADOR, devendo o mesmo proceder o pagamento junto a Prefeitura de Rondonópolis, em que pese o comprovante de pagamento deverá ser enviado obrigatoriamente ao LOCATÁRIO para baixa no setor financeiro.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO**

5.1. Receberá, assim, o LOCADOR, pela locação do imóvel - aluguel, taxa de condomínio e IPTU, descrito na Cláusula Terceira e Quarta, a importância total anual de **R\$ 8.823,86** (oito mil e oitocentos e vinte e três reais e oitenta e seis centavos).

5.2. O valor total será pago em 12 (doze) meses, sendo o valor mensal em fev/2020 de R\$ 1.123,86 contemplando o aluguel, taxa de condomínio e IPTU em parcela única. Março de 2020 a Janeiro de 2021 o valor mensal será R\$ 700,00 (setecentos reais), sendo aluguel e taxa de condomínio.

5.3. O não pagamento do aluguel no prazo ajustado no item 3.1 implicará em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IGPM da FGV.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO.**

6.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a Dispensa de Licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

7.1. Os recursos para o pagamento deste contrato serão oriundos dos recursos próprios do **CONTRATANTE**, e serão empenhados globalmente na dotação orçamentária **6.2.2.1.1.01.04.04.004.06 - Locação de Bens Moveis e Condomínios - orçamento de 2020.**

#### **8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES**

##### **8.1 A LOCATÁRIA/CONTRATANTE obriga-se a:**

8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

8.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os deteriorações decorrentes do uso normal;



- 8.1.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 8.1.8 Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 8.1.9 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 8.1.10. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 8.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 8.1.12. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel
- 8.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**8.2. A LOCADORA/CONTRATADA obriga-se:**

- 8.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 8.2.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, fornecer os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente para fins de



avaliação por parte da LOCATÁRIA;

- 8.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.2.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.2.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.2.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
  - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 8.2.10. Cumprir o disposto no Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

§ 1º A publicidade dos atos, programas, obras, serviços e campanhas dos órgãos públicos deverá ter caráter educativo, informativo ou de orientação social, dela não podendo constar nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos.

## **9. CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**9.1** – O LOCATÁRIO declara para todos os fins previstos em Lei zelar pelo imóvel para que o mesmo não seja depreciado por ação ou omissão sua ou de terceiros.

§ 1º Ao final do período estabelecido para a locação do imóvel, objeto do presente, não havendo interesse das partes em renovar o contrato deverá o LOCATÁRIO entregar o imóvel em perfeitas condições, livre e desimpedido de quaisquer obras, desobrigado a pintar o imóvel, visto que no início do contrato, o LOCATÁRIO ficou responsável pela pintura.

Parágrafo Segundo – Convenciona-se neste ato que a devolução e conseqüente encerramento do presente contrato de locação do imóvel, objeto do presente, junto ao LOCADOR somente poderá ser considerada válida se o LOCATÁRIO comprovar a execução de todos os reparos que lhe forem



solicitados na vistoria de entrega e a quitação das faturas e consumo final de energia elétrica, água e esgoto, tributos, cotas de condomínio e alugueis até a data final de entrega.

**9.2** – O LOCATÁRIO se obriga a zelar pela completa integridade estrutural e física do imóvel, objeto do presente, seus aparelhos, pertencentes, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, portas, janelas, fechaduras, bem como tudo mais que propicie sua integridade e funcionalidade, devendo para tanto executar, às suas expensas, todos os reparos que objetivem a manter a integridade e habilidade do mesmo, ainda que os danos tenham sido causados por terceiros.

§ 1º O LOCATÁRIO se obriga a comunicar expressamente ao LOCADOR quaisquer danos que seja de responsabilidade do mesmo reparar, assim como eventuais turbações causadas por terceiros, sob pena de não o fazendo assumir a integral responsabilidade pelos danos e/ou prejuízos advindos.

§ 2º As religações de água, energia elétrica, esgoto deverão ser providenciadas às expensas do LOCATÁRIO, que deverá fazer os pagamentos das faturas subsequentes na forma e local que as concessionárias determinarem, sendo obrigação do mesmo guardar as faturas em seu poder para entregar ao final da locação.

§ 3º O LOCATÁRIO se responsabiliza pela guarda do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (I.P.T.U), sendo sua expressa obrigação envidar esforços no sentido de retirá-lo junto ao Poder Público quando este não lhe for entregue no imóveis por qualquer motivo.

§ 4º O(s) comprovante(s) de quitação do pagamento do imposto Predial e Territorial Urbano (I.P.T.U) são propriedade do LOCADOR e o LOCATÁRIO se compromete a entregá-lo(s) a este logo após sua quitação.

**9.3** – O LOCATÁRIO se obriga a consultar expressamente o LOCADOR, sempre que desejar efetuar algumas modificações ou benfeitoria no imóvel, objeto do presente, e somente podendo executá-las caso obtenha a expressa anuência do LOCADOR. As modificações ou benfeitorias anuídas pelo LOCADOR passarão, a seu critério, a fazer parte do imóvel, objeto do presente, não cabendo ao LOCATÁRIO nenhuma indenização ou compensação.

§ 1º Findo o prazo da locação do Imóvel, objeto do presente, e não sendo renovado o presente Contrato poderá o LOCADOR, exigir que as benfeitorias ou modificações executadas no imóvel, objeto do presente, mesmo com sua anuência, sejam retiradas no todo ou em parte às custas do LOCATÁRIO.

§ 2º Ao LOCATÁRIO é permitido representar o LOCADOR em assembleias de condomínio, de qualquer caráter, em qual seja solicitado seu voto e que este implique em benfeitorias, dívidas ou ônus real sobre o imóvel. O voto do LOCATÁRIO em assembleia será sempre comunicado ao LOCADOR, juntamente com cópias da Ata da Assembleia.

**9.4** – O LOCATÁRIO se obriga a facultar o acesso ao LOCADOR e/ou ao PROCURADOR, em datas e horários previamente acertados e no interesse dos mesmos, para vistoriar o imóvel, objeto do presente, sempre que estes julgarem conveniente e nos horários e datas estabelecidos.

**9.5** – Na hipótese do imóvel ser colocado á venda de vera ser o LOCATÁRIO informado, exercendo o seu direito de preferência na aquisição do mesmo, desde que, manifeste seu interesse por escrito ao LOCADOR e ofereça condições superiores ou iguais aos demais interessados dentro do valor legal de mercado.

§ 1º Tal preferência existirá ainda que em caso de sucessão por direito hereditário, doação ou permuta.



§ 2º Considera a hipótese de venda do imóvel, objeto do presente, e não existindo interesse do LOCATÁRIO em adquiri-los, este desde já se obriga a facultar o acesso dos interessados para visitar ao mesmo de segunda a sexta-feira em horário comercial.

§ 3º Na hipótese de alienação do imóvel a terceiros fica desde já convencionado que o LOCATÁRIO deverá desocupar o imóvel, objeto do presente, dentro do prazo máximo de cento e vinte (120) dias contados a partir da notificação que especificar da venda pelo LOCADOR.

**9.6** – Obriga-se o LOCATÁRIO, durante o período da locação a responder a todas e quaisquer intimações dos Poderes Públicos, Federal, Estadual e Municipal a que der causa, respondendo por elas mesmo findo o curso da locação e enquanto durar a sua responsabilidade, mesmo que lançadas em nome do LOCADOR ou de terceiros, desde que sejam consideradas de sua responsabilidade e pertinentes ao imóvel.

§ 1º As intimações sanitárias não se constituirão em motivos para a rescisão do presente Contrato, desde que atendidas as solicitações nelas contidas, dentro dos prazos estabelecidos e em consonância com a legislação.

§ 2º Convenciona-se neste ato que será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a limpeza e manutenção de caixas d'água, reservatórios, cisternas, fossas e sumidouros, quando existirem, mesmo que pertençam ao condomínio, sobre os quais o mesmo arcará com a responsabilidade parcial e correspondente ao imóvel.

**9.7** – O imóvel, objeto do presente, destina-se ao uso único e exclusivamente NÃO-RESIDENCIAL, devendo no mesmo ser instalado DELEGACIA SECCIONAL, sendo responsabilidade expressa do LOCATÁRIO o zelo para que tal uso seja respeitado e cumprido, não podendo o mesmo, em qualquer hipótese alterar tal destinação.

§ 1º Não é admitida, em hipótese alguma, a transferência deste Contrato, nem sublocação, cessão, empréstimo ou permuta do imóvel, objeto do presente, em todo ou em parte(s), sem prévia anuência expressa do LOCADOR, compreendendo-se também com sublocação, cessão, empréstimo ou permuta não anuídas pelo LOCADOR, a substituição ou entrada de novo(s) locatário(s) no imóvel, fato que permitirá a imediata rescisão do presente contrato.

**9.8** – Ocorrendo a desapropriação do imóvel, objeto do presente, ficará o presente Contrato rescindindo de pleno e absoluto Direito, não incorrendo o LOCADOR em qualquer multa ou ônus real em favor do LOCATÁRIO, nem este em favor do LOCADOR, sendo reservada ao LOCATÁRIO a defesa de seus interesses junto ao Poder de qual emane a ordem de expropriação.

**9.9** – O LOCATÁRIO se obriga a respeitar todas as normas de uso e utilização do imóvel, objeto do presente, bem como as condições do Código de Postura do Município, inclusive no tocante às modificações ou benfeitorias que vier a realizar no imóvel, objeto do presente contrato, que deverão atender às exigências da legislação em vigor.

Parágrafo Único – O LOCATÁRIO se responsabilizará por todas as multas, taxas e outros encargos que vier a dar causa, inclusive a majoração dos mesmos quando vier retê-los, lançados em seu nome, do LOCADOR ou de terceiros.

**9.10** – A multa pela rescisão ou resilição do presente Contrato fica estipulada no valor de três (03) alugueis vigente na data da entrega final do imóvel, que será paga sempre integralmente e sem prejuízo das demais cláusulas e obrigações do presente Contrato.



Parágrafo Único – Convenciona-se neste ato que a multa pela rescisão ou resilição do presente contrato de locação não terá em hipótese alguma caráter indenizatório ou de reparações de quaisquer prejuízos/danos causados ao imóvel, ao LOCADOR ou a terceiros.

**9.11** – Na omissão de qualquer assunto abrangido no presente contrato deverão as partes resolve-lo em consonância com o direito comum e que seja relativo à matéria.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO**

10.1. O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes.

10.2. Constituem motivos para rescisão sem indenização:

10.2.1. O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;

10.2.2. A subcontratação total ou parcial do seu objeto;

10.2.3. O cometimento reiterado de falta na sua execução;

10.2.4. A decretação de falência ou insolvência civil;

10.2.5. A dissolução da sociedade ou falecimento de todos os sócios;

10.2.6. Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

10.2.7. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

10.3. É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 77 da Lei 8.666/93.

10.4. É direito da CONTRATADA o contraditório e a ampla defesa no caso de rescisão.

#### **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO**

11.1. O foro Seção Judiciária da Justiça Federal de Mato Grosso é o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma da lei nacional de licitações, art. 55, § 2º.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

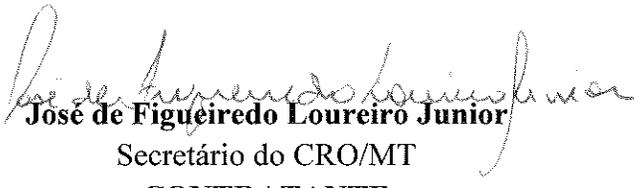
Cuiabá, 07 de fevereiro de 2019.

  
**Sandro Marco Stefanini de Almeida**  
Presidente do CRO/MT

CONTRATANTE

  
**Roberto Maia De Almeida**  
Tesoureiro do CRO/MT

CONTRATANTE

  
**José de Figueiredo Loureiro Junior**  
Secretário do CRO/MT

CONTRATANTE

  
**Mariângela Rampelotto dos Santos**  
Procuradora

CONTRATADA



